

**Подчаха Д. В.**

*Національний університет «Одеська юридична академія»,  
асистент кафедри цивільного права*

## **ЗВЕРНЕННЯ СТЯГНЕННЯ НА ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ**

Реальне виконання іпотечних зобов'язань неможливе без застосування норм звернення стягнення на предмет іпотеки. Зрозуміло, що далеко не завжди іпотека приводить до звернення стягнення на предмет застави.

Стягнення на предмет іпотеки для задоволення вимог іпотекодержателя може бути звернуто в разі невиконання або неналежного виконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання.

Причому стягнення накладається при невиконанні зобов'язання боржником за обставинами, за які він відповідає. Не можна звертати стягнення на заставлене майно, якщо зобов'язання не було виконано боржником з причин, пов'язаних з дією непереборної сили (Кізлова, О. С. Застава в цивільному праві України (концептуальні засади та правова природа) : 12.00.03 : дис. .. д-ра юрид. наук / Кізлова Олена Сергіївна ; НУ «ОЮА». – Одеса, 2011)

У разі порушення основного зобов'язання та/або умов іпотечного договору іпотекодержатель може надіслати іпотекодавцю та боржнику, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмову вимогу про усунення порушення. В цьому документі зазначається стислий зміст порушених зобов'язань, вимога про виконання порушеного зобов'язання у не менш ніж тридцятиденний строк та попередження про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги.

Якщо протягом встановленого строку вимога іпотекодержателя залишається без задоволення, іпотекодержатель має право розпочати звернення стягнення на предмет іпотеки.

Відповідно до Закону України «Про іпотеку» звернення стягнення на предмет іпотеки, здійснюється на підставі рішення суду, виконавчого напису нотаріуса або згідно з договором про задоволення вимог іпотекодержателя. Винятком із такого правила є норма, згідно з якою звернення стягнення на майно, що є предметом іпотеки і належить державному чи комунальному підприємству або підприємству більше ніж на 50 % акцій (часток, паїв) якого перебуває у державній власності, здійснюється тільки на підставі рішення суду (Про іпотеку: Закон України від 05.06.03 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.).

Також зазначимо, що відповідно до діючого законодавства України, якщо предметом іпотеки є два або більше об'єкти нерухомого майна, стягнення звертається в обсязі, необхідному для повного задоволення вимог іпотекодержателя.

Якщо предметом іпотеки є об'єкти, які належать різним особам, та задоволення отримується за рахунок частини переданого в іпотеку майна, ті

іпотекодавці, на майно яких було звернено стягнення, мають право на пропорційне відшкодування від іпотекодавців, на майно яких не зверталось стягнення, і набувають прав іпотекодержателя на частину майна, на яку не було звернено стягнення, для забезпечення такого відшкодування.

І якщо перші дві підстави звернення стягнення на предмет іпотеки є для нас звичним то укладення договору про задоволення вимог іпотекодержателя є досить новим і викликає багато запитань.

Відзначимо, що згідно до законодавства України передбачається наступне: сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Позасудове врегулювання здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, який підлягає нотаріальному посвідченню і може бути укладений в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки (Про іпотеку: Закон України від 05.06.03 № 898-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.).

Разом з тим, законодавством передбачена передача предмета іпотеки в управління. Тому після прийняття рішення про звернення стягнення на предмет іпотеки і з метою отримання продукції, плодів та доходів, забезпечення належного господарського використання переданого в іпотеку нерухомого майна згідно з його цільовим призначенням предмет іпотеки на підставі договору між іпотекодавцем і іпотекодержателем або рішення суду може бути переданий іпотекодержателю або іншій особі в управління на період до його реалізації відповідно до Закону України «Про іпотеку». Управління майном здійснюється відповідно до законодавства та умов, визначених договором чи рішенням суду. Продукція, плоди і доходи, отримані в результаті управління предметом іпотеки, спрямовуються на задоволення забезпечених іпотекою вимог іпотекодержателя, якщо інше не встановлено договором або рішенням суду.

Зазначимо, що іпотекодержатель несе відповідальність за задоволення прав чи вимог інших осіб на предмет іпотеки, які мають вищий пріоритет. Задоволення прав чи вимог осіб з нижчим пріоритетом здійснюється у межах перевищення вартості нерухомого майна, визначеної шляхом його оцінки, після задоволення прав чи вимог, які мають вищий пріоритет, над розміром забезпеченої іпотекою вимоги іпотекодержателя.

Також, на наш погляд, викликає сумнів доцільність звернення стягнення на предмет іпотеки в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса, оскільки дана процедура не в повній мірі захищає права кредитора у зв'язку з необхідністю подальшого звернення до Державної виконавчої служби.